



RAHANDUSMINISTEERIUM

Ootused üldplaneeringule

Tuuli Veersalu

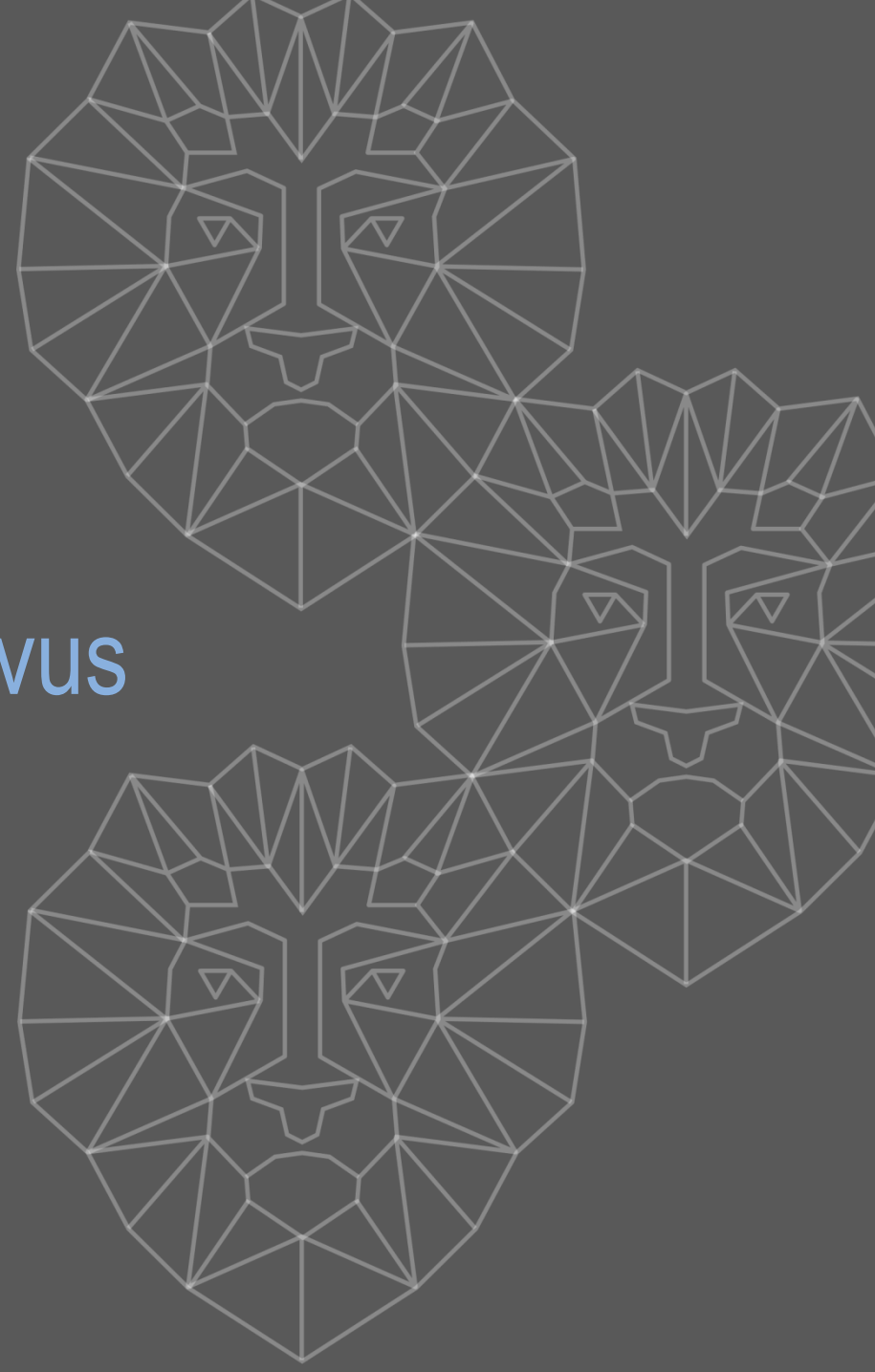
RaM REHO planeeringute nõunik

Üldplaneeringu töötoas 8. oktoobril 2021



Neli sammast

1. Õigusaktide nõuete täitmine
2. Maakonnaplaneeringule vastavus
3. Huvide tasakaalustamine
4. Põhjendamine ja kaalutlemine



PlanS § 75 koosmõjus PlanS 2. peatükiga

- 31 üldplaneeringu ülesannet + **põhimõtted**, mida järgides ülesandeid lahendada ja otsuseid kaaluda
 - Elukeskkonna parendamise põhimõte
 - Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte
 - **Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte**
 - Teabe piisavuse põhimõte
 - Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte

vt planeerimine.ee [Planeerimise põhimõtete rakendamine](#)
- Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on abiks mitmed **juhendid**, mis aitavad kindlustada, et tulemuse osas jõutakse kokkuleppele ja ÜP peab vaidlustele vastu

HMS

- Ennekõike HMS § 54 jj sätetele vastavus
- Haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav
 - üldplaneeringu ülesehituse selgus
 - sõnastatud tingimuste selgus ja üheselt mõistetavus
 - eristatavad on tingimused, soovitused ja põhimõtted
 - sisu põhjendatus, sh kaalutlused, millest lähtutud on
 - seletuskirjas ja KSH-s läbivalt samade mõistet kasutamine
 - mõistete lahtiseletused, sh eristatav, kas õigusakti mõistes või konkreetses ÜP-s unikaalne mõiste, mille sisustamise ülesanne on planeeringu kehtestajal
 - seletuskirja ja jooniste omavaheline kooskõla
- HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades seejuures **olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve**.
- Planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimisel on suur tähtsus. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, **peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid**. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest.

Maakonnaplaneering – KOV kui osa riigist

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus (PlanS § 55 lg 2)

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt üldplaneeringute kaudu

- Olemuselt tulenevad üldplaneeringu ülesanded maakonnaplaneeringus käsitletud ülesannetest, minnes nende suhtes täpsemaks
- Rahvastiku paiknemine omab olulist tähtsust nii maakonna kui ka riigi arengu seisukohast tervikuna
- **Maakonnaplaneering suunab toimepiirkondi ja teeninduskeskuseid. ÜP-s võimalik siduda liikuvuse üldiste põhimõtetega, taristu vajadusega**
- **ÜP ülesanne on asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine.** See on ühtlasi **kohustus omavalitsusele – mõtestada oma ruumilised seosed maakonnaplaneeringuga määratud keskuste võrgustikus** ja neid kohapõhiselt täpsustada, vajadusel lisada kohalikul tasandil olulisi väiksemaid keskuseid
- Arvestades, et üldplaneering võib olla konkreetse ehitise rajamise aluseks, võib **üldplaneering olla konkreetsete kitsenduste seadmise aluseks.** Üldplaneeringute koostamisel tuleb **lähtuda maakonnaplaneeringus toodud nõuetest / ülesannetest** ja jääda nende raamidesse
- Nii maakonnaplaneeringu täpsustamise, aga eriti maakonnaplaneeringu muutmise vajaduse korral, on kindlasti vajalikud vastavas peatükis **sisulised ja kaalutletud põhjendused, miks on muutmine vajalik.**

Huvide tasakaalustamine

- Põhimõte on suunatud eelkõige planeerimisalase tegevuse korraldajale (koosmõjus HMS §4 ja § 56)
- Huvid on planeeringulahenduse koostamise aluseks
- Iga konkreetse planeeringuga seonduvad huvid tuleb planeeringu koostamise käigus välja selgitada. Lähtudes konkreetse planeeringu eesmärkidest, tuleb kaaluda, kas neid või teisi huvisid on võimalik arvestada täielikult, osaliselt või ei ole nendega võimalik arvestada.
- **Tasakaalustamine on** tegevus, mille käigus võetakse mõne menetlusosalise poolt väljendatud väärtused ja huvid teadmiseks ning kaalutakse neid teiste väärtuste ja huvide vaatenurgast. Tasakaalustamine ei tähenda automaatselt ettepanekuga arvestamist, vaid eelkõige mõistmist, miks selline ettepanek tehti.
- Tasakaalustamise puhul võidakse ettepanekuga arvestada, aga võidakse leida hoopis ka kolmas lahendus ehk kompromiss. Tasakaalustamine eeldab alati dialoogi ettepaneku esitajaga ehk talle vastamist.
- Haldus peab olema orienteeritud **avalikele huvidele**.
- ÜP-ga on hea võimalus sisustada avalik huvi/oluline avalik huvi ÜP mõistes ja kohalikus kontekstis
- vt täpsemalt „[PLANEERIMISE PÕHIMÕTETE RAKENDAMINE](#)“
- Vajalik on sisuline koostöö ametkondadega ja tegelik elanike kaasamine – kuulamine, selgitamine ja vajadusel üle selgitamine

Põhjendamine ja kaalutlemine

vt 08.10.2020 toimunud koolituse slaide „[PÕHJENDAMINE JA KAALUTLEMINE ÜLDPLANEERINGU MENETLUSES](#)“ (Raul Keba, Ristal Keba Partnerid)

- Üldplaneeringu seletuskirjas peab olema sisuline teave, kaalutlused ja põhjendused miks sellisele lahendusele on jõutud. Põhjendus peab olema sisuline ja veenev
- Kaalutlusõiguse teostamisel peab alati järgima proportsionaalsuse, võrdse kohtlemise ja õiguskindluse põhimõtteid
- Meeles tuleb pidada, et kõik tingimused peavad olema tekstis või joonistel mis kehtestatakse, mitte lisades
- Vajalik on arusaadavalt välja tuua, kas tingimus tuleneb maakonnaplaneeringust või uuest analüüsist ehk kas see kajastab varasemat otsust või on tegu esmase otsusega
- ÜP ga seatud tingimuste põhjendamisel on kaalukas osa üldplaneeringus esiletõstetud kohalikel väärtustel ja üldistel huvidel
- Põhjendamist ning avalikku arutelu vajab ka seni kehtinud ja kogukonnas arvestatud tingimustest loobumine, millega võib olla seotud kohalike elanike elukohavalik ning ootused naabruskonnas tegevustele
- Kaalutlusele peab tuginema ka otsus, et tingimusi ei seata, ehk kõik soovitakse jätta või muuta lahtiseks ja määramatuks, vt ka Nõustiku lisa 3 „[PLANEERINGUTINGIMUSTE SEADMINE MAALISES ASUSTUSES](#)“ ptk 3
- Asjakohaste mõjude hindamise tulemused, sh KSH tulemused on põhjendamisel kaalukad

Elukeskkonna, sh avaliku ruumi, kvaliteet

- **Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted**, vt <https://www.kul.ee/media/60/download>, on seotud planeerimise põhimõtetega
- Ligipääsetavuse üldised põhimõtted – on kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete lahutamatu osa, vt „**Ligipääsetavuse rakkerühma lõpparuanne**“ <https://riigikantselei.ee/media/1169/download> ja „**Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine**“ https://www.tallinn.ee/upload/Koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf
- Liikuvuse üldised põhimõtted, vt [2020 ÜP töötoa slaidid](#) (Kaur Sarv ja Mari Jüssi) ja [Nõustik ptk 4.4](#)
- Arhitektuurivõistluse vajadus ja tingimused (alad ja juhud)
- Kultuuripärandi väärtustamine, kasutuseeta hoonete 'elus hoidmine' ja 'ellu äratamisele' kaasa aitamine
- Vabaehitamise reeglid

Valik 'kontrollküsimusi'

- Üheselt mõistetav - kas ja millised on ettepanekud MP muutmiseks, MP täpsustamine + sisulised põhjendused?
- Kas ÜP on lahendanud MP-ga antud kaalumise ja täpsustamise ülesanded?
- Asustuse suunamise/keskuste võrgustiku käsitluse MP ja ÜP omavahelised seosed – kas on arusaadavad?
- Selgelt ja üheselt - millised tingimused on aluseks projekteerimistingimuste andmisel ja/või DP lähteülesande koostamisel?
- Kas on arusaadav, milline sihtotstarve on igas juhtotstarbes valdav, mida tähendab 'valdav'?
- Kas seatud tingimused on õiguspärased, kas on arusaadav nende rakendamine?
- Kas tingimused on üheselt mõistetavad, välistades võimalused meelevaldseks tõlgendamiseks planeeringu elluviimisel?
- Kuidas näiteks toimub ÜP elluviimisel kõrvalotstarvete osakaalu arvestamine, millisest alast arvestatakse, kuidas on mõistetud 'ala'?
- Kas seatud tingimused teenivad strateegilisi eesmärke, KOV-i sõnastatud visioone?
- Kas kaalumist eeldavad (sh eriti esitatud vastuväited, aga ka ettepanekute arvestamised / mittearvestamised) valikud ja põhjendused, miks üks või teine valik tehti – on igaühele kättesaadavad?
- Kas ettepanekute mittearvestamist on sisuliselt põhjendatud?
- Kas on lähtutud Rohevõrgustiku planeerimisjuhendist?
- Kas kasutatud mõisted on defineeritud? Näiteks, kas mõiste *krunt* on kasutatud läbivald vastavalt PlanS § 6 lg 8 või esineb paralleelselt kõnekeelset mõiste kasutust?
- Kas ÜP-s on antud kaalutlemise kriteeriumid üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise puhuks?
- Kas on selge, millistes raamides toimub ÜP elluviimisel näiteks olulise avaliku huvi olemasolu kaalutlemine?
- Kas ÜP seletuskirja on sisse viidud KSH olulised tulemused, kas on välja toodud pakutud meetmed? Kas on üheselt selge, milliste KSH olulise mõju meetmetega on seletuskirjas arvestatud ja millistega mitte?
- Kas on arvestatud kliimamuutuste mõjuga? Näiteks tiheasustuses sademevee lahendused ÜP tasandil (rohealade osakaal jms), sh võimalikud projekteerimise aluseks olevad tingimused.



RAHANDUSMINISTEERIUM

Jõudu!

Tuuli Veersalu

RaM REHO planeeringute nõunik

Tuuli.Veersalu@fin.ee

